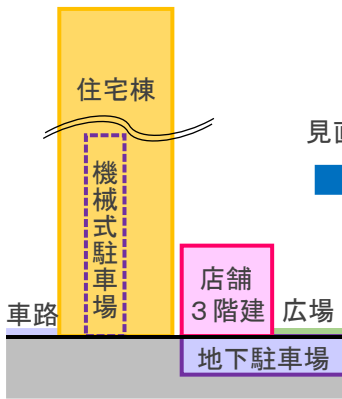


施設計画変更説明会を開催しました

令和2年1月23日に、当組合の組合員を対象とした施設計画変更説明会が開催され、施設計画の変更方針（案）の説明がありました（出席者27名）。見直しの主なポイントは、C街区（複合施設地区）に関する以下の3点です。なお、今回は変更方針（案）の説明会であり、施設計画の変更が確定したものではありません。今後、個別面談等で地権者の皆様のご意向を伺い、当組合の総会承認が得られれば、事業計画の変更（軽微な変更）の手続きを行うことを予定しています。

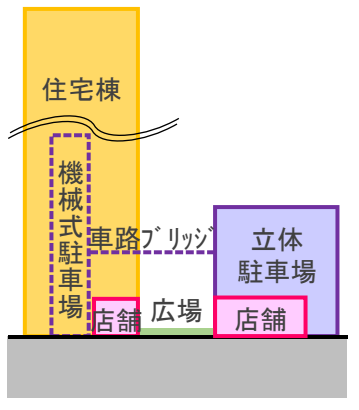
C街区(複合施設地区)

<現行の事業計画>



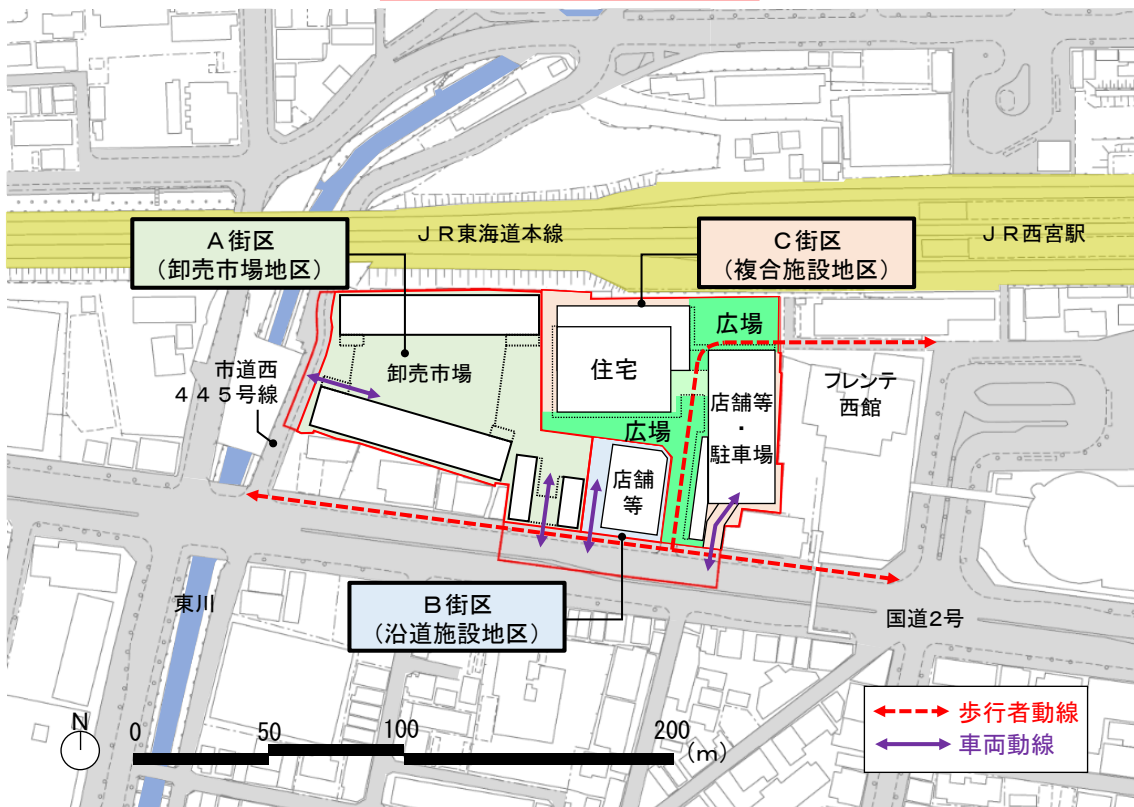
見直し

<事業計画の変更案>



【見直しの主なポイント】

- ①自動車動線の見直し
地下駐車場を取りやめ、立体駐車場を計画し、車路動線の安全性と利便性を向上
- ②広場計画の見直し
住宅棟を極限まで西側に寄せ広場面積と形状を見直し、広場の快適性と視認性を向上
- ③店舗等の配置の見直し
店舗を1階に集約し、地上レベルの店舗面積を拡大



【施設建築物の設計の概要(変更案)】

施設計画変更説明会でのご質問等について

施設計画変更説明会にて出席者の皆様方からいただいたご意見・ご質問の一部についてまとめましたので、ご確認ください。このほか、今後の事業推進に関して、何かご意見・ご質問がございましたら、組合事務局（下記「お問い合わせ先」参照）までご連絡ください。

①今回の見直し案は、国道2号に面する店舗の形状が、以前の計画よりも悪くなっていると思う。資産価値が下がるのではないかと。

⇒現行の事業計画の施設計画は、国道2号沿いの間口が狭く広場と店舗の視認性が乏しいことや、1階の店舗面積が少ないことなどが課題でした。今回の見直し案では、国道2号沿いの間口を広げ、全ての店舗を広場に面した1階に集約したことで、C街区の店舗全体にとっては、より賑わいの向上につながる計画に改善できたと考えています。施設計画についてのご意見は、個別面談でもお聞かせいただきたいと思います。

②駐車場の計画台数は何台か。今回の見直しで、住宅用の駐車場を奥側とした理由はなぜか。

⇒見直し案のC街区の駐車場は、店舗用 約40台弱、住宅用 約200台弱を計画しています。車両動線については複数案の比較検討を進めたところ、不特定多数の方が利用される店舗用駐車場を手前側、比較的利用頻度が低いと想定される住宅用の駐車場を奥側とするほうが、より安全性と利便性が高まると考えられることから、今回の見直し案としました。

③昨今、大雨災害によるタワーマンションの安全性が問題になっているが、当地区のタワーマンションにはどのような対策が計画されているのか。

⇒浸水対策として、電気室は2階に計画しています。また、今回の見直し案により、地下階をなくしたことから、現行の事業計画の施設計画と比較して、大雨による災害に対し、より安全性の高い計画に改善できたと考えています。

組合員を対象とした個別面談を実施します

2月中旬頃より、組合員を対象とした個別面談の機会を設けたいと考えています。主な内容は、建物調査等の結果に基づく従前資産の概算額の提示、施設計画変更案に基づく権利床等の配置に関する希望ヒアリング、生活再建に関する各種相談等を予定しています。詳細は、事務局より別途ご案内いたします。

「権利変換手続開始の登記」を申請します

当組合設立の認可公告に伴い、施行地区内の土地及び建物、既登記の借地権について「権利変換手続開始の登記」を行います。「権利変換手続開始の登記」の後には、施行地区内の土地及び建物、既登記の借地権の権利の処分を行う場合は、当組合の承認を得ることが必要となります。権利の処分を制限するものではありませんが、権利変換手続を円滑に進めるための制度です。権利の処分とは、施行地区内の土地及び建物、既登記の借地権の権利の売買、借家権の設定、担保権の設定などが対象です。なお、相続については、権利処分の承認手続の対象ではありません。権利の処分を予定されている方は、事前に組合事務局（下記「お問い合わせ先」参照）までご連絡ください。

お問い合わせ先

J R 西宮駅南西地区市街地再開発組合事務局
〒662-0911 兵庫県西宮市池田町5番25号
担当：頃末、藤村、門脇

☎ 0798-31-1290
FAX 0798-31-1291
mail n-saikaihatsu@outlook.jp